



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

Comunicazione Organizzativa N. 07/2018

Roma, 9 aprile 2018

---

*Facendo seguito alla Comunicazione Organizzativa N. 56/2017 viene dato avvio a un nuovo modello di funzionamento della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative al fine di favorirne l'evoluzione quale riconosciuto centro di competenza in materia estimale all'interno dell'Agenzia e qualificato punto di riferimento per tutte le Amministrazioni di livello centrale e territoriale, per gli enti pubblici e per i principali operatori pubblici di settore.*

*Pertanto, con decorrenza **10 aprile 2018**, la **Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative**, affidata al Presidente, ing. **Paolo Maranca**, si configura come una struttura organizzativa che si articola nelle seguenti strutture:*

- **Coordinamento Tecnico**
- **Sviluppo Network e Innovazione**

*Le attività istituzionali della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative sono disciplinate dal regolamento in allegato.*

*Di seguito sono riportate le principali responsabilità delle strutture organizzative e le risorse assegnate.*

- **Coordinamento Tecnico**, affidata all'ing. **Gaetano Iannazzo**, con le seguenti competenze:
  - *costituire punto di riferimento per l'attività estimale e di verifica della congruità e assicurare l'indirizzo e il supporto specialistico alle strutture territoriali, nonché il monitoraggio quali-quantitativo dell'attività di cui sopra;*
  - *elaborare standard, modelli e best practice e diffondere documenti di funzionamento e strumenti relativi alla attività estimale per assicurare qualità, uniformità di trattazione e regolarità dell'operato delle Direzioni Territoriali in materia estimale e di verifica della congruità;*
  - *curare la programmazione, il coordinamento e il monitoraggio quali-quantitativo delle attività della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative;*
  - *curare il coordinamento e il monitoraggio quali-quantitativo delle attività dei Nuclei Tecnici di Congruità;*
  - *supportare nei contenziosi, per gli aspetti tecnici, la Direzione Legale, Contenzioso e Rapporti Istituzionali;*
  - *supportare la U.O. Sviluppo Network e Innovazione per nuove iniziative.*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

*Il responsabile della U.O. Coordinamento Tecnico, inoltre, può sostituire il Presidente nelle sue funzioni in caso di sua assenza o impedimento temporaneo. È pertanto superata la figura di Vice-Presidente.*

*Nell'ambito della struttura operano l'arch. Laura Faraone e il dott. Stefano Tartagli.*

- **Sviluppo Network e Innovazione**, affidata all'arch. **Annamaria Giotta**, con le seguenti competenze:
  - *individuare e promuovere iniziative per l'incremento del livello qualitativo dell'attività estimale dell'Agenzia, l'allineamento dei risultati estimali ai mercati di riferimento e la definizione di standard metodologici;*
  - *condividere attività, standard e best practice estimali a livello nazionale e internazionale, mediante la costituzione, gestione e/o partecipazione ad un network composto da enti pubblici, privati e altri attori del settore;*
  - *promuovere le attività della Commissione presso le amministrazioni pubbliche, gli enti pubblici e i principali operatori pubblici di settore, con riferimento particolare alla normativa vigente relativa alle attività di congruità in favore degli enti pubblici centrali e territoriali;*
  - *sviluppare e partecipare a iniziative progettuali innovative sulle tecniche e metodologie estimative, anche in sinergia con le strutture centrali e territoriali competenti;*
  - *collaborare con la U.O. Coordinamento Tecnico nella stesura e diffusione dei documenti di funzionamento e nella predisposizione di strumenti di monitoraggio.*

*Nell'ambito della struttura opera la dott.ssa Antonella Fortuna.*

*A staff del Presidente, ing. Maranca, opera l'ing. Cesare Sarchiapone con il compito di supportarlo nel monitoraggio dell'andamento della delicata prima fase di avvio della nuova Commissione.*

*Infine, a supporto della struttura opera una segreteria tecnico-amministrativa composta dalla sig.ra Patrizia Baroni e dalla sig.ra Stefania Fagiolo.*

--- o o o ---

*A livello territoriale, anche per garantire un capillare indirizzo e supporto alle Direzioni Territoriali e un adeguato supporto nell'attività di monitoraggio quali-quantitativo delle attività estimali e di verifica di congruità svolte, la Commissione si articola in otto ambiti territoriali, ciascuno con un proprio referente individuato tra i membri permanenti che, rispondendo al Presidente, ing. Maranca, assicurano:*



## A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

- 
- *le attività del Nucleo Tecnico di Congruità per l'area territoriale di competenza assegnata;*
  - *l'indirizzo, il supporto e il monitoraggio quali-quantitativo dell'attività estimale e di verifica di congruità nell'area territoriale di competenza assegnata, in sinergia con la U.O. Coordinamento Tecnico;*
  - *il supporto alla U.O. Sviluppo Network e Innovazione a livello territoriale.*

*Gli ambiti territoriali sono i seguenti:*

- *Ambito 1 – Direzioni Regionali Liguria e Piemonte e Valle d'Aosta;*
- *Ambito 2 – Direzioni Regionali Lombardia e Emilia Romagna;*
- *Ambito 3 – Direzioni Regionali Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige;*
- *Ambito 4 – Direzioni Regionali Toscana e Umbria e Lazio;*
- *Ambito 5 – Direzioni Regionali Marche e Abruzzo e Molise;*
- *Ambito 6 – Direzione Roma Capitale e Direzione Regionale Campania;*
- *Ambito 7 – Direzioni Regionali Puglia e Basilicata e Calabria;*
- *Ambito 8 – Direzioni Regionali Sicilia e Sardegna.*

--- o o o ---

*I membri permanenti sono stabilmente assegnati alla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative e, operando dalle rispettive sedi di lavoro, rispondono al Presidente, ing. Maranca.*

*I membri permanenti partecipano alle sedute della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative e, laddove referenti di un ambito territoriale, assolvono il ruolo di Presidente dei Nuclei Tecnici di Congruità per l'area assegnata e assicurano le restanti attività assegnate all'ambito.*

*Sono nominati membri permanenti le seguenti risorse:*

- *geom. Giacomo Guglielmo Bruzzone (referente ambito 1);*
- *dott.ssa Luigia Laezza (referente ambito 2);*
- *geom. Roberto Pillepich (referente ambito 3);*
- *geom. Giorgio Varin (referente ambito 4);*
- *ing. Riccardo Mariani (referente ambito 5);*
- *arch. Eleonora Supino (referente ambito 6);*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

- 
- geom. Matteo Giovanni Foti (referente ambito 7);
  - ing. Martino Angelica (referente ambito 8).

Sono altresì nominati membri permanenti l'arch. Laura Faraone e l'ing. Gaetano Iannazzo.

--- o o o ---

*Sono nominati membri a rotazione le risorse di cui all'elenco in allegato le quali, mantenendo la dipendenza gerarchica dalle strutture di appartenenza, partecipano alle attività della Commissione e dei Nuclei Tecnici di Congruità secondo il principio della rotazione degli incarichi.*

--- o o o ---

*La presente comunicazione, a decorrere dal 10 aprile 2018, sostituisce a tutti gli effetti le precedenti determinazioni sulla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative.*

*L'articolazione e la composizione della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative saranno oggetto di un attento monitoraggio nel corso dei prossimi mesi al fine di individuare eventuali ulteriori esigenze operative e azioni di miglioramento.*

*In allegato si riportano il Regolamento di funzionamento della Commissione, l'elenco dei membri a rotazione e l'organigramma della struttura.*

*A tutti vanno i migliori auguri di buon lavoro.*

Roberto Reggi



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

**Allegato 1:** Regolamento di funzionamento della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative.

### **Art. 1**

#### **Soglie Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative**

Presso l'Agenzia del demanio, Direzione Generale, con sede in Roma, è operante la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative.

La Commissione esprime pareri di congruità in merito ai criteri adottati, i metodi utilizzati e i valori da essi scaturenti con riferimento a stime:

1. redatte dalle Direzioni Territoriali:

- a) per la determinazione dei canoni di locazione/concessione di importo pari o superiore a Euro 2.500.000 nel sessennio;
- b) per la determinazione dei canoni di locazione di immobili di proprietà dell'Agenzia del demanio;
- c) per la determinazione dei valori dei beni in vendita per importo pari o superiore a Euro 10.000.000;
- d) per la determinazione della congruità dei canoni di locazione passiva di importo richiesto dalla proprietà pari o superiore a Euro 2.500.000 nel sessennio;
- e) per la determinazione del valore dei beni oggetto di acquisto e permuta di importo pari o superiore a Euro 2.500.000;
- f) per la verifica della convenienza economica delle migliori offerte pervenute relativamente alla vendita di immobili di valore pari o superiore a Euro 2.500.000;
- g) per la determinazione della misura del canone agevolato, previsto per le concessioni e locazioni di beni immobili di proprietà dello Stato, nei limiti percentuali stabiliti dall'art.12 comma 1 del DPR 13.09.2005 n. 296, sulla base dei criteri individuati al medesimo articolo comma 3;

2. non redatte dalle Direzioni Territoriali:

- h) per tutte le operazioni di acquisto di immobili a titolo oneroso, d'importo pari o superiore a Euro 50.000 effettuate da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) (escluse le Amministrazioni dello Stato), con l'esclusione degli enti previdenziali nonché del Ministero degli affari esteri, anche con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero;
- i) per contratti di nuova locazione passiva richieste da parte delle Pubbliche Amministrazioni (escluse le Amministrazioni dello Stato) con valori di locazione



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

*pari o superiori ad Euro 2.500.000 nel sessennio, o comunque riferito all'effettiva durata del rapporto;*

- j) per le vendite di immobili da parte degli enti territoriali acquisiti dagli stessi ai sensi dell'art. 9, comma 5, del D.lgs. n. 85/2010 (federalismo), di valore pari o superiore ad Euro 10.000.000;*
- k) del valore immobiliare per tutte le operazioni di acquisto, ai sensi dell'art. 8 comma 4 del D.L. 78/2010, dei beni occupati da P.A. da parte degli enti previdenziali, sulla scorta di apposite relazioni tecniche fornite dalle Direzioni Territoriali, con determinazione del canone di locazione calcolato in base al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare.*

#### **Art. 2**

##### **Ulteriori attività della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative**

*La Commissione inoltre si esprime in merito alla convenienza economica di particolari operazioni quali:*

- a) concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. n. 351/2001 convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n. 410/2001 per qualunque importo;*
- b) proposte relative ad operazioni di acquisto o di locazione presentate ad offerta libera;*
- c) apporto di immobili dello Stato a fondi immobiliari ai sensi dei commi 8-ter e 8-quater, art. 33 del D.L. n. 98/2011;*
- d) emissione di visti, per singolo alloggio, circa il corretto utilizzo dei criteri di stima finalizzati alla vendita degli alloggi non più funzionali al Ministero della Difesa.*

*La Commissione effettua altresì la propria attività di verifica, stima e consulenza tecnica con riferimento a tutti i casi che il suo Presidente o il Direttore dell'Agenzia riterranno necessari sottoporre ad essa, nonché assicura la programmazione e il supporto operativo e metodologico per il buon esito delle attività di propria competenza e fornisce indirizzo e supporto alle strutture territoriali in materia estimale per garantire uniformità di trattazione, regolarità e correttezza.*

#### **Art. 3**

##### **Funzionamento Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative**

*La Commissione è diretta dal Presidente, nominato con delibera del Comitato di Gestione dell'Agenzia, ed è composta da membri permanenti stabilmente assegnati ad essa e da ulteriori membri che, mantenendo la dipendenza gerarchica dalle strutture di*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

*appartenenza, partecipano alle attività della Commissione secondo il principio della rotazione degli incarichi.*

*La Commissione assume le proprie decisioni all'unanimità, attraverso riunioni che prevedono la partecipazione del Presidente e di due membri permanenti e un membro a rotazione, salvo casi eccezionali di effettiva necessità nei quali il rapporto numerico tra membri permanenti e a rotazione sarà stabilita dal Presidente.*

*Le riunioni sono indette in base a calendarizzazione e/o con apposite convocazioni.*

*Non possono partecipare alle decisioni i tecnici che hanno elaborato la relazione di stima di cui la Commissione verifica la congruità.*

#### **Art. 4**

#### **Soglie Nuclei Tecnici di Congruità**

*All'interno della Commissione sono operanti i Nuclei Tecnici di Congruità che esprimono pareri di congruità in merito ai criteri adottati, i metodi utilizzati e i valori da essi scaturenti con riferimento a stime:*

*1. redatte dalle Direzioni Territoriali:*

- a) dei canoni di locazione/concessione, di importo, nel sessennio, inferiore a Euro 2.500.000 e superiore a Euro 800.000;*
- b) dei valori dei beni in vendita, per importo inferiore a Euro 10.000.000 e superiore a Euro 2.500.000;*
- c) dei canoni di locazione passiva di importo richiesto dalla proprietà, nel sessennio, inferiore a Euro 2.500.000 e superiore a Euro 500.000;*
- d) per la verifica della convenienza economica delle migliori offerte pervenute relativamente alla vendita di immobili di valore inferiore a Euro 2.500.000 e superiore a Euro 400.000.*

*2. non redatte dalle Direzioni Territoriali:*

- e) per tutte le operazioni di acquisto di immobili a titolo oneroso, d'importo inferiore a Euro 50.000 effettuate da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) (escluse le Amministrazioni dello Stato), con l'esclusione degli enti previdenziali nonché del Ministero degli affari esteri, anche con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero;*
- f) per contratti di nuova locazione passiva richieste da parte delle Pubbliche Amministrazioni (escluse le Amministrazioni dello Stato) con valori di locazione inferiori ad Euro 2.500.000 nel sessennio, o comunque riferito all'effettiva durata del rapporto;*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

- g) *per le vendite di immobili da parte degli enti territoriali acquisiti dagli stessi ai sensi dell'art. 9, comma 5, del D.lgs. n. 85/2010 (federalismo), di valore inferiore ad Euro 10.000.000.*

#### **Art. 5**

#### **Funzionamento Nuclei Tecnici di Congruità**

*Ciascun Nucleo assume le proprie decisioni all'unanimità, attraverso riunioni che prevedono la partecipazione di un membro permanente della Commissione, che assolve il ruolo di Presidente del Nucleo Tecnico di Congruità, e di due membri a rotazione, salvo casi eccezionali di effettiva necessità motivati dal membro permanente in cui possono partecipare uno o due tecnici delle strutture territoriali in possesso di esperienza nel campo estimale.*

*Le riunioni sono indette dal Presidente del Nucleo Tecnico di Congruità in base a calendarizzazione e/o con apposite convocazioni.*

*Non possono partecipare alle decisioni i tecnici che hanno elaborato la relazione di stima di cui il Nucleo verifica la congruità.*





A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

**Allegato 2:** *Elenco dei membri a rotazione.*

<b>Titolo</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Struttura di appartenenza</b>
Ing.	Formichella Michele	Direzione Roma Capitale
Arch.	Tasselli Maria Novella	Direzione Roma Capitale
Geom.	D'Arcangelo Umberto	DR Abruzzo e Molise
Geom.	Di Criscio Giuseppe	DR Abruzzo e Molise
Arch.	Guglielmi Valentina	DR Abruzzo e Molise
Geom.	Laurenzi Domenico	DR Abruzzo e Molise
Geom.	Sanfilippo Giuseppe	DR Abruzzo e Molise
Ing.	Simpatico Gianluca	DR Abruzzo e Molise
Geom.	Colistra Giuseppe	DR Calabria
Ing.	Re Enza Angela	DR Calabria
Ing.	Rocca Alessandro Daniele	DR Calabria
Ing.	Buccheri Mauro	DR Campania
Ing.	Di Grazia Mario	DR Campania
Ing.	Lamba Giovanni	DR Campania
Ing.	Minasi Massimo	DR Campania
Geom.	Testa Carmine	DR Campania
Ing.	Aiello Salvatore	DR Emilia Romagna
Arch.	Santostefano Andreina	DR Emilia Romagna
Geom.	Franceschetti Ivan	DR Friuli Venezia Giulia
Arch.	Rivola Rodolfo	DR Friuli Venezia Giulia
Ing.	Musumeci Giulio	DR Lazio
Geom.	Palombi Paolo	DR Lazio
Geom.	Saraniero Silvio	DR Lazio
Geom.	Petrillo Marianna	DR Liguria
Geom.	Di Gregorio Elsa	DR Lombardia
Geom.	Vasta Samuele	DR Lombardia
Ing.	Addis Marta	DR Marche
Ing.	Borsella Marina	DR Marche
Ing.	Saraceni Andrea	DR Marche
Geom.	Cornetti Raffaella	DR Piemonte e Valle d'Aosta
Geom.	Petrella Enrico	DR Piemonte e Valle d'Aosta
Arch.	Vindigni Angela	DR Piemonte e Valle d'Aosta
Arch.	Buonsanti Annunziata	DR Puglia e Basilicata



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

<b>Titolo</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Struttura di appartenenza</b>
Geom.	De Vittoria Salvatore	DR Puglia e Basilicata
Ing.	Di Lena Mario Nicola	DR Puglia e Basilicata
Ing.	Ferrara Nicola	DR Puglia e Basilicata
Ing.	Garofalo Nicola Luigi	DR Puglia e Basilicata
Ing.	Labianca Laura	DR Puglia e Basilicata
Geom.	Lavopa Pietro	DR Puglia e Basilicata
Ing.	Marino Fabrizio	DR Puglia e Basilicata
Geom.	Santacroce Andrea	DR Puglia e Basilicata
Geom.	Cabras Antonio Ignazio	DR Sardegna
Geom.	Corona Maria Giuseppina	DR Sardegna
Geom.	Amico Cosimo	DR Sicilia
Ing.	Antero Rosanna	DR Sicilia
Geom.	Ingrassia Alberto	DR Sicilia
Ing.	Mazzara Enzo	DR Sicilia
Ing.	Passaglia Enrica	DR Sicilia
Ing.	Cangiotti Paternoster Claudia	DR Toscana e Umbria
Ing.	Di Sepio Chiara	DR Toscana e Umbria
Geom.	Duranti Fabrizio	DR Toscana e Umbria
Geom.	Mariotti Marco	DR Toscana e Umbria
Arch.	Renzi Stefano	DR Toscana e Umbria
Arch.	Tosi Alberto	DR Toscana e Umbria
Ing.	Vignati Silvia	DR Toscana e Umbria
Geom.	Zei Federica	DR Toscana e Umbria
Arch.	Zanini Ivana	DR Trentino Alto Adige
Dott.	Barbazza Efrem	DR Veneto
Geom.	Battaglia Valter	DR Veneto
Dott.ssa	Mandricardo Chiara	DR Veneto
Geom.	Salvadego Giorgio	DR Veneto
Geom.	Zorzi Marco	DR Veneto



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

**Allegato 3:** Organigramma della Commissione di Congruità per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative a decorrere dal 10 aprile 2018.

